

各位

## 不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区内神田二丁目3番4号  
 サンケイリアルエステート投資法人  
 代表者名 執行役員 太田 裕一  
 (コード番号: 2972)

## 資産運用会社名

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント  
 代表者名 代表取締役社長 太田 裕一  
 問合せ先 財務・IR部長 渡邊 昭男  
 TEL: 03-5542-1316

2026年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正(無配)及び減損損失の計上に関するお知らせ

サンケイリアルエステート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2025年10月16日付の「2025年8月期 決算短信(REIT)」で公表した2026年2月期(2025年9月1日~2026年2月28日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

誠に遺憾ではありますが、2026年2月期(2025年9月1日~2026年2月28日)の分配を行わないこととなる見込みです。投資主の皆様には深くお詫び申し上げますとともに、可能な限り早期に分配を行うことができるよう努めてまいりますので、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

なお、2026年4月15日に予定しておりました2026年2月期決算短信の公表につきましては、2026年4月28日に延期いたします。

## 記

## 1. 2026年2月期(2025年9月1日~2026年2月28日)の運用状況及び分配金の予想の修正の内容

	営業収益 (百万円)	営業利益 (損失) (百万円)	経常利益 (損失) (百万円)	当期純利益 (損失) (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想 (A)	2,893	1,573	1,295	1,295	2,773	2,773	-
今回修正予想 (B)	2,882	△3,323	△3,564	△4,009	0	0	-
増減額(B-A)	△11	△4,896	△4,859	△5,304	△2,773	△2,773	-
増減率	△0.4%	-%	-%	-%	△100.0%	△100.0%	-

(参考) 2026年2月期: 予想期末発行済投資口数 467,099口、1口当たり予想当期純損失 8,583円

(注1) 2026年2月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「2026年2月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益(損失)、経常利益(損失)、当期純利益(損失)、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。

(注2) 分配を行わないこととなる見込みとなったため、法人税等として445百万円の計上を見込んでいます。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、増減率については小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 2. 運用状況及び分配金の予想の修正及び公表の理由

本投資法人が2025年9月30日付で別途公表いたしました「テナントの異動(主要取引先との貸借の解消(一部を除く))に関するお知らせ(日立九州ビル)」に記載のとおり、本投資法人の運用資産である「福岡グリーンビルディング」(2026年1月30日付で別途公表いたしました「運用資産の名称変更に関するお知らせ」に記載のとおり、2026年2月1日付で「日立九州ビル」は「福岡グリーンビル

## サンケイリアルエステート投資法人

ディング」に名称を変更しております。以下「本物件」といいます。) について、2025年9月30日付で、テナントである株式会社日立製作所との間で賃貸借契約の合意解約書を締結しております。

また、本投資法人が2026年4月1日付で別途公表いたしました「(開示事項の経過) テナントの異動(主要取引先との貸借の解消(一部を除く))に関するお知らせ(福岡グリーンビルディング)」に記載のとおり、本物件の原状回復工事及びマルチテナント向けの仕様変更のためのリニューアル工事につき、建築コストの増加並びに人手不足及び資材不足の影響から工事発注にいたっていない状況等に鑑みると少なくとも2027年2月期(2026年9月1日～2027年2月28日)中にはリテナントの完了又は本物件の売却が完了することはない見通しです。他方で、2027年2月期(2026年9月1日～2027年2月28日)については、本物件に関し、2026年2月期(2025年9月1日～2026年2月28日)における解約違約金582百万円の収受や、2026年8月期(2026年3月1日～2026年8月31日)における原状回復工事精算金収入等1,419百万円の収受に相当する収益の予定はありません。

これらの状況を踏まえ、本投資法人は、「福岡グリーンビルディング」の今後の運用方針について検討を続けてまいりました。本日まで慎重に検討した結果、「福岡グリーンビルディング」について、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化が生じる見込みであることから、固定資産の減損に係る会計基準等に従い、2026年2月期において、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(4,933百万円)として営業費用の区分に計上することとなる見込みとなりました。また、これに伴い、2026年2月期(2025年9月1日～2026年2月28日)の分配を行わないこととなる見込みとなったため、2026年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。上記の損失等により計上する見込みである当期末処理損失の額については、極力、翌期で解消するように様々な検討を行います。

以上

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.s-reit.co.jp/>

**【別紙】**

2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）における運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	・2026年2月期（第14期）（2025年9月1日～2026年2月28日）（181日）																		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人が本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権（合計16物件）（以下「既存運用資産」といいます。）について、2026年2月期末まで異動が生じないことを前提としています。</li> <li>・上記のほかその他の物件の取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存運用資産の賃貸事業収入については、本前提条件の計算期間において効力を有する締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 （単位：百万円）</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>947</td> </tr> <tr> <td>  外注委託費</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td>104</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td>283</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td>319</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td>323</td> </tr> <tr> <td>  資産運用報酬</td> <td>259</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基準として、それぞれの費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>・減価償却費については、定額法により算出しています。</li> <li>・一般的に、不動産等の売買に当たっては、固定資産税及び都市計画税等は前所有者と期間按分による計算を行ったうえで物件取得時に精算されます。本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、売買時に当該精算処理を行う物件については、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。</li> <li>・建物の修繕費は、株式会社サンケイビル・アセットマネジメントが策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・「福岡グリーンビルディング」については、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（4,933百万円）として計上しています。</li> </ul>		2026年2月期	賃貸事業費用合計	947	外注委託費	140	水道光熱費	104	修繕費	78	公租公課	283	減価償却費	319	賃貸事業費用以外合計	323	資産運用報酬	259
	2026年2月期																		
賃貸事業費用合計	947																		
外注委託費	140																		
水道光熱費	104																		
修繕費	78																		
公租公課	283																		
減価償却費	319																		
賃貸事業費用以外合計	323																		
資産運用報酬	259																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息その他借入関連費用として、2026年2月期に257百万円を想定しています。</li> </ul>																		
法人税等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配を行わないこととなる見込みとなったため、法人税等として445百万円の計上を見込んでいます。</li> </ul>																		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債総額は、2026年2月期末に49,500百万円を前提としています。</li> <li>・2026年2月期末までに借入金残高に変動がないことを前提としています。</li> <li>・LTVについては、2026年2月期末に49.8%を見込んでいます。LTVの算出に当たっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。  <math display="block">LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100</math> </li> </ul>																		

項目	前提条件
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の発行済投資口数 467,099 口を前提とし、2026 年 2 月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> <li>・1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2026 年 2 月期の予想期末発行済投資口の総口数 467,099 口により算出しています。</li> </ul>
1 口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の分配をすることを前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人資産運用業協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>